PERSPECTIVES DU

Toronto

MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Numéro : *printemps 2002*

Sommaire

Marché de l'existant
1. Les ventes sont en voie d'atteindre un autre niveau annuel record

Marché du neuf
3. Les guerres d'enchères poussent nombre d'acheteurs vers le marché du neuf

Aperçu de la situation économique
5. Le marché du travail se raffermit

Taux hypothécaires
6. Les taux ont atteint leur niveau le plus bas.

Résumé des prévisions
8. Résumé des prévisions

MARCHÉ DE L'EXISTANT

Les ventes sont en voie d'atteindre un niveau record en 2002

Malgré l'incertitude économique qui a fait suite aux événements terribles du 11 septembre, le marché de l'habitation de Toronto est demeuré fort au quatrième trimestre de 2001 et jusqu'à présent en 2002. C'est le marché de la revente de Toronto qui a donné le ton. Pour le septième trimestre consécutif, ce qui constitue un record, l'activité sur le marché de la revente a augmenté, pendant les trois premiers mois de 2002, les ventes dépassant le seuil des 84 000, en données désaisonnalisées annualisées. La poursuite des bas taux hypothécaires, le temps doux et des conditions d'emploi locales plus favorables que prévu sont autant de facteurs qui ont contribué à cette conjoncture. En outre, l'instabilité des marchés des actions a encouragé les particuliers à choisir d'autres modes d'investissement, et l'immobilier a occupé le premier rang à cet égard. Selon la SCHL, la reprise du marché de l'emploi, conjuguée aux taux hypothécaires relativement bas, étayera la vigueur de l'activité tout au long de la période critique du printemps et de l'été. Toutefois, à mesure que la croissance économique s'accélérera, les taux commenceront à se redresser graduellement, ralentissant l'activité vers la fin de l'année. À Toronto, le nombre de ventes devrait dépasser le niveau record observé l'an dernier et atteindre 74 000 en 2002, en hausse de 9,4 % par rapport à 2001.

Augmentation des coûts de possession

Malgré la hausse récente des prix, les coûts de possession estimés en tant que proportion du revenu restent inférieurs aux niveaux élevés observés au sommet du dernier cycle (1990). À l'époque, contrairement à maintenant, largement plus de la moitié du revenu des ménages était consacré aux coûts du logement. Les répercussions de la majoration récente du prix des logements à Toronto ont, dans une large mesure, été atténuées par la détente des taux d'emprunt, maintenant les coûts de logement à des niveaux historiquement bas. Toutefois, à mesure que s'accélérera la croissance de l'économie locale, les taux d'intérêt ne serviront plus de tampon - ce qui freinera la demande provenant des accédants, vers la fin de 2002.

SCHL Toronto, Analyse de marché

Ted Tsiakopoulos
Tél. : (416) 218-3407
ttsiakop@cmhc-schl.gc.ca

Robert Genier
Tél. : (416) 218 -3390
rgenier@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Le nombre d'inscriptions recommencera à s'accroître à Toronto

Le nombre d'inscriptions a pris du retard sur la demande de logements exceptionnellement forte, observée pendant les trois derniers mois de 2001 et au premier trimestre de 2002. Par conséquent, le marché s'est nettement resserré, étant donné que les propriétaires mettent habituellement leurs logements à vendre pendant la période plus près du printemps et de l'été. Bien que le cumul annuel des inscriptions n'ait pas suivi le rythme observé à la même période en 2001, des facteurs donnent à penser que cette situation changera bientôt. Nombre de personnes, qui ont acquis leur logement au milieu des années 90, ont réalisé des gains d'avoir propre intéressants. Certaines voudront ainsi acheter un logement plus grand. Pour bon nombre d'autres, qui ont acheté au sommet du dernier cycle, la hausse des prix récemment leur a permis de recouvrer leur avoir, laissant penser que ces logements pourraient aussi venir s'ajouter à la réserve d'inscriptions.

Prévision d'un marché vendeur plus sain pendant le reste de 2002

Le marché de Toronto devrait commencer à se détendre, mais les principaux indicateurs économiques montrent que les vendeurs continueront d'avoir le pouvoir de négociation. La SCHL suit activement le rapport ventes-nouvelles inscriptions, qui mesure le degré d'insuffisance de l'offre sur le marché. Le seuil séparant un marché équilibré d'un marché vendeur est habituellement fixé à 60 %. Cela signifie que si plus de 6 maisons sur 10 sont vendues - le marché est favorable aux vendeurs. En janvier 2002, ce rapport s'est établi à 90 %, en données désaisonnalisées. Les températures normales, ainsi que l'accroissement des produits sur le marché, ont contribué à rétablir un peu l'équilibre du marché de l'existant, et le rapport est descendu à 70 % en mars. La SCHL estime que les coûts de possession croissants, conjugués au nombre accru d'inscriptions, se traduiront par une amélioration du marché vendeur tout au long de 2002 et que le rapport ventes-nouvelles inscriptions oscillera autour de 65 %.

Coût du logement à Toronto

Tableau 1 les coûts de possession s'accroîtront tout au long de 2002

	1990	1996	2000	2001	2002P
Revenu de ménage	54,219 $	56,829 $	61,375 $	63,216 $	65,112 $
Prêt hyp. moyen de 5 ans (%)	13.35	7.93	8.35	7.4	7.5
Prix moyen	255,020 $	198,150 $	243,255 $	251,507 $	265,000 $
Impôts fonciers	3,188 $	2,477 $	3,041 $	3,144 $	3,313 $
Coûts d'occupation*	29,060 $	16,013 $	20,237 $	19,229 $	20,749 $
Coûts - % du revenu	54 %	28 %	33 %	30 %	32 %

Sources : Banque du Canada, Statistique Canada, TREB, prévisions de la SCHL

**** Coûts d'occupation = coûts de possession + impôts * fondés sur une mise de fonds de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans.***

La croissance des prix devrait se ralentir mais elle continuera d'être plus du double du taux d'inflation en 2002

Comme la demande a continué à dépasser l'offre en dehors de la saison normale dans le secteur du logement, on a constaté un nombre accru de guerres d'enchères. Il n'était pas rare de voir de six à dix offres présentées sur des logements dans beaucoup de quartiers de Toronto. Avec peu de ventes comparables dans les quartiers concernés, le prix de vente final à certains endroits a largement dépassé le prix demandé, notamment à Bloor West Village et dans le secteur est de Toronto. Le niveau des prix, en données cumulatives, reflète cette situation, car le prix moyen des maisons individuelles a progressé un peu moins de 10 % au premier trimestre de 2002, par rapport à la même période l'an dernier. L'accroissement des produits sur le marché, allié au ralentissement des ventes, donne à penser que le rythme de croissance des prix s'affaiblira sur le marché de l'existant de Toronto jusqu'à la fin de 2002. Néanmoins, la SCHL prévoit que le prix moyen des maisons individuelles passera à 265 000 $, en hausse de 5,4 % par rapport à 2001.

Les sous-marchés du secteur est de Toronto et de Mississauga restent les plus tendus

Habituellement, lorsque le prix des logements s'accélère, les quartiers offrant des habitations à prix modeste gagnent le plus en popularité. Les quartiers situés dans le secteur est de Toronto et à Mississauga en sont un bon exemple, car ils sont demeurés les plus actifs / tendus jusqu'à présent cette année. En revanche, après la poussée des prix au début de 2002, la demande dans les quartiers haut de gamme, comme la région de York et le centre de Toronto, s'est ralentie plus rapidement, et cette situation persistera.

Rapport sur les résultats de l'enquête de la SCHL auprès des consommateurs sur leurs intentions d'acheter ou de rénover

Souhaiteriez-vous obtenir un profil de la clientèle de demain? ***L'enquête de la SCHL auprès des consommateurs sur leurs intentions d'acheter ou de rénover*** peut vous aider. Elle porte sur les intentions d'achat et de rénovation des ménages de la région de Toronto. Avec un échantillon soigneusement équilibré de plus de 3000 ménages, cette enquête est la plus importante de son genre.

Toute l'information est répartie selon les caractéristiques des ménages, notamment en ce qui a trait aux facteurs démographiques, au revenu, à la taille de la famille, au mode d'occupation et à l'emplacement dans la ville.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Norma Trivino, tél. : 1-800-493-0059.

Risques liés aux prévisions

Comme dans le numéro de l'automne 2001 du rapport *Perspectives du marché du logement de Toronto*, les risques associés aux prévisions de 2002 s'orientent surtout vers le haut. L'accroissement de l'emploi au niveau local qui se répercutera sur le nombre d'acheteurs et le déclin de la croissance du volume d'inscriptions donnent à penser que le rythme des ventes et des prix pourrait s'accroître plus que prévu.

MARCHÉ DU NEUF

Les guerres d'enchères poussent nombre d'acheteurs vers le marché du neuf

Le marché de l'existant de Toronto donne le ton à la demande de logements neufs. À l'instar de la situation sur le marché de l'existant, les ventes de logements neufs ont dépassé les niveaux de la fin des années 80, se chiffrant à 60 000 au premier trimestre, en données désaisonnalisées annualisées. Tentant d'éviter les guerres d'enchères sur le marché de l'existant, les acheteurs ont afflué vers le marché du neuf. Le rythme

de la demande de logements neufs devrait se ralentir, mais la forte migration, les marchés de l'existant tendus et le revirement du marché de l'emploi laissent présager une autre année record en 2002. Ainsi, le nombre de ventes sur le marché du neuf atteindra 48 000, ce qui représente une vive hausse de 13,6 % par rapport à l'an dernier.

Tableau 2 Ventes et prix S.I.A. dans les principaux sous-marchés de Toronto (sur 12 mois)

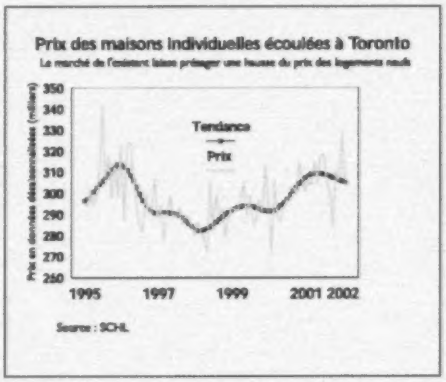
Ventes	2001	2000	Var. (%)
Ajax-Pickering	3,044	2,710	12.3
Brampton	5,878	4,915	19.6
Mississauga	9,780	8,488	15.2
Oakville	1,453	1,246	16.6
Centre de Toronto	10,658	9,369	13.8
Est de Toronto	10,142	8,901	13.9
Ouest de Toronto	7,465	6,442	15.9
Région de York	11,546	9,473	21.9

Prix moyens	2001	2000	Var. (%)
Ajax-Pickering	214,891 $	206,333 $	4.1
Brampton	215,387 $	206,194 $	4.5
Mississauga	233,152 $	225,019 $	3.6
Oakville	270,664 $	250,634 $	8.0
Centre de Toronto	348,857 $	351,430 $	-0.7
Est de Toronto	217,668 $	204,902 $	6.2
Ouest de Toronto	241,763 $	229,555 $	5.3
Région de York	287,917 $	279,010 $	3.2

Source : TREB

Vigoureuse demande de logements en propriété absolue

Après les événements du 11 septembre, la demande de logements en propriété absolue n'a à peine fléchi. La demande de maisons individuelles haut de gamme reste très vive jusqu'à ce jour, laissant présager un marché du neuf vigoureux à Toronto pour une bonne partie de 2002. Toutefois, le prix des maisons individuelles n'a pas suivi le rythme du marché de l'existant dans cette catégorie. Jusqu'à présent cette



année, le prix des maisons individuelles neuves a progressé de 4 % en regard de la période correspondante l'an dernier. La majoration des prix sur le marché de l'existant devrait commencer à se répercuter sur le marché du neuf, ce qui entraînera un tassement de la demande pour les maisons individuelles neuves de la part des accédants. En contrepartie, la demande de maisons jumelées abordables en propriété absolue devrait s'améliorer davantage au cours de l'année. Les ventes de logements en propriété absolue demeureront tout de même fortes, se chiffrant à 32 000, ce qui constitue un bond de 9,6 % en 2002.

Augmentation des ventes de logements en copropriété à Toronto

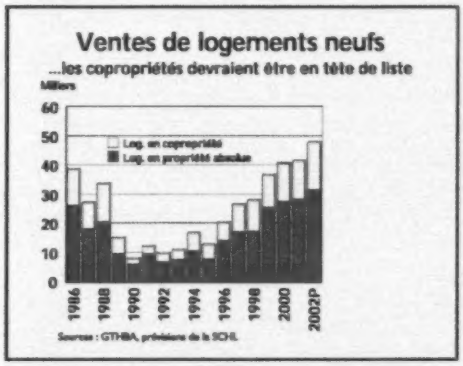
Les ventes de logements en copropriété demeurent vigoureuses à Toronto. Au premier trimestre de 2002, on a estimé à plus de 17 000 le nombre de ventes, en données désaisonnalisées annualisées, ce qui représente un bond de pas moins de 46 % par rapport à la même période l'an dernier. Le temps plus clément que d'ordinaire, conjugué au niveau très bas des taux d'emprunt, a encouragé les gens à se présenter à la plupart des bureaux de ventes. La demande devrait s'orienter vers un rythme normal pendant le reste de l'année, mais les logements en copropriété continueront à représenter une option abordable pour bon nombre d'accédants. La SCHL prévoit que les ventes de copropriétés se chiffreront à 16 000 en 2002, en hausse de 22,9 % par rapport à 2001.

Essoufflement de l'offre de copropriétés dans la zone 416; occasions dans la zone 905?

Le nombre d'ensembles en copropriété actifs est demeuré exceptionnellement stable, malgré la demande croissante observée pendant la majeure partie de 2001. Au début de 2002, les chiffres semblent indiquer que l'offre continue à se contracter, surtout dans les quartiers centraux de la zone 416. Près de 70 % des ensembles actifs sont vendus à plus de 70 %. Selon nos personnes-ressources, bon nombre d'emplacements de choix au centre-ville et dans les quartiers proches du centre de Toronto afficheraient complet. Malgré les droits d'aménagement généralement plus élevés et les ménages familiaux plus nombreux/jeunes dans la zone 905, ces secteurs pourraient accueillir la prochaine vague d'ensembles en copropriété. Les occasions d'emploi qui s'orientent à l'extérieur du centre-ville étayeront cette tendance à l'avenir.

Le prix des logements en copropriété devrait se classer en tête de liste

Le marché des logements en copropriété existants de Toronto demeure « très actif », laissant présager une majoration du prix des copropriétés neuves pendant la majeure partie de 2002. Par ailleurs, dans la région de Toronto, le rapport ventes-stock non écoulé dans le secteur des appartements neufs en copropriété dépasse actuellement les 30 %, et de loin, indiquant une poursuite éventuelle de la hausse des prix. Le plafonnement des coûts de construction des tours d'habitation au cours des derniers trimestres a contribué à la stabilisation des prix. Néanmoins, le rythme de croissance du prix des copropriétés devrait dépasser celui dans les autres catégories d'habitations et augmenter de 10 %, voire davantage près du centre-ville.



MISES EN CHANTIER RÉSIDENTIELLES

Les constructeurs sont tenus occupés avec le niveau record de mises en chantier en 2002

L'activité demeure robuste dans le secteur de la construction résidentielle de Toronto, si bien que les constructeurs ont du mal à suffir à la demande croissante. Pour mettre en perspective la robustesse du marché, les mises en chantier au premier trimestre se sont chiffrées juste en-dessous de 49 000, en données désaisonnalisées annualisées. Il s'agit d'une vive hausse de 18 % par rapport à la même période, il y a un an. Les marchés de la revente plus tendus que la moyenne, la croissance raisonnable du prix des logements neufs, le niveau élevé de migration et le renforcement du marché de l'emploi sont autant de facteurs qui donnent à penser que le secteur de la construction demeurera vigoureux pour la majeure partie de 2002. Par conséquent, le nombre de mises en chantier à Toronto, soutenu surtout par le marché des collectifs, devrait atteindre le niveau sans précédent de 47 000 : une hausse de pas moins de 15,1 % sur 2001.

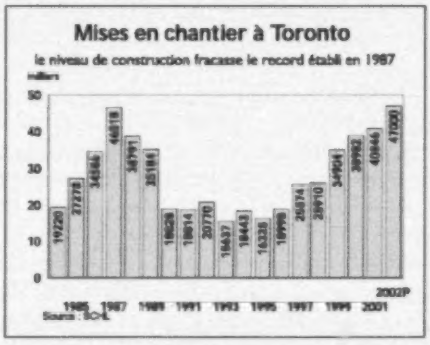
Les logements en construction représentent un défi pour les constructeurs en 2002

Le nombre d'ensembles d'habitations en construction a grimpé de plus de 12 %, par rapport à la même période en 2001. Dans certaines catégories, notamment celle des logements en copropriété, la hausse est toutefois plus marquée. Compte tenu de la pénurie de main-d'oeuvre (soit des briqueteurs) et de la demande croissante, certains estimaient que les constructeurs ne seraient pas en mesure de commencer de nouveaux ensembles en temps opportun. Or, les chiffres enregistrés jusqu'à ce jour montrent une toute autre situation. Le nombre de mises en chantier reste élevé, et le taux d'achèvement dépasse celui de l'an dernier à la même période. Par ailleurs, le ralentissement de l'activité dans le secteur commercial pourrait accroître la réserve de main-d'oeuvre dans le secteur résidentiel, atténuant ainsi un peu les pressions à cet égard, jusqu'à la fin de 2002. Les coûts de main-d'oeuvre et du matériau se sont aussi bien tenus, et posent peu de risques à la construction de logements neufs. Jusqu'à ce jour et pour le reste de 2002, le défi le plus important pour les constructeurs sera de respecter les dates d'achèvement. Selon les chiffres observés depuis le début de l'année, les dates d'occupation ont été reportées tant dans les ensembles de faible hauteur que dans les tours d'habitation.

Les mises en chantier de collectifs seront plus nombreuses que celles des maisons individuelles

Comme le prix des habitations continue à monter sur l'ensemble du territoire de Toronto, le marché des logements collectifs, qui offre des prix plus concurrentiels, devrait réaliser un rendement supérieur. L'offre de logements en copropriété achevés et inoccupés reste faible comparativement aux conditions d'offre excédentaire des années 80. Par conséquent, les copropriétés représenteront le segment le plus actif du marché des collectifs, car beaucoup de copropriétés vendues récemment seront en construction jusqu'à la fin de 2002.

Fait étonnant, le marché des maisons individuelles haut de gamme a aussi maintenu son rythme depuis l'automne, confirmant l'importance de la demande actuelle. La SCHL prévoit que la croissance du marché des collectifs



s'accélérera en 2002 et que le nombre de mises en chantier atteindra 28 000, en hausse de 16,4 % par rapport à 2001. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient aussi être plus nombreuses que prévu, grimpant de plus de 13 %, pour se chiffrer à 19 000.

Hausse de la construction de logements locatifs d'initiative privée

Les taux d'inoccupation historiquement bas et la majoration des loyers, conjugués aux changements apportés aux taux d'imposition des ensembles locatifs, donnent à penser que la conjoncture du marché demeure favorable pour les ensembles locatifs d'initiative privée. Après la forte hausse de la production de logements locatifs d'initiative privée observée en 2001, on prévoit une augmentation plus modérée en 2002.

Aperçu de la situation économique

Emploi

Remontée des marchés du travail canadien et ontarien; la vigueur se fera sentir plus tard

Les chiffres révisés du PIB au quatrième trimestre de 2001 ont contribué à éviter un repli plus marqué. Après les événements du 11 septembre, les résultats économiques, tant aux É.-U., qu'au Canada, ont été plus favorables que prévu pendant les trois derniers mois de 2002, grâce en partie à l'activité dans les secteurs de la consommation, sensibles aux taux d'intérêt. Dans l'espoir de rétablir leur ratio de marge bénéficiaire, les employeurs américains ont, néanmoins, continué à réduire leurs effectifs, entraînant une décroissance de l'emploi pendant la majeure partie de l'année. L'économie canadienne a toutefois fait meilleure figure, car les employeurs ont renoncé à se départir de leurs employés à long terme, ce qui a maintenu la croissance de l'emploi stable sur douze mois. Selon les données préliminaires pour le premier trimestre de 2002, le pire est passé. Les fortes dépenses de consommation et le besoin de reconstituer les stocks ont contribué à relancer la création d'emplois au Canada, laquelle a atteint son rythme le plus élevé depuis 1987. Le niveau du dollar et le fait que plus des trois quarts des exportations d'automobiles en provenance de l'Ontario sont destinées aux É.-U., donnent à penser que la création d'emplois à l'échelon du pays et de la province, reprendra à plein régime à mesure que progressera l'année.

La baisse des annonces d'offres d'emplois à Toronto s'atténue

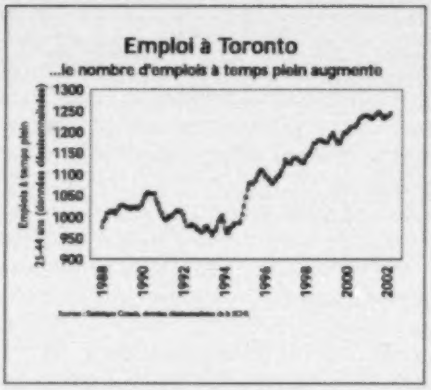
La croissance de la demande de logements au niveau local est partiellement tributaire de l'augmentation de l'emploi. Il est évident que le marché du travail de Toronto a effectué un virage. Après une croissance atone de l'emploi pendant la deuxième moitié de 2001, les employeurs torontois ont créé plus de 30 000 postes, seulement au premier trimestre de 2002, chiffre qui dépasse de loin les pertes subies par la suite des événements du 11 septembre. Si ce rythme se maintient, la croissance de l'emploi devrait facilement dépasser les 4 %, un niveau supérieur à la moyenne annuelle de 3,6 %, enregistrée pendant la période 1995-2000. Les annonces d'offres d'emploi pourraient aussi refléter l'amélioration de la conjoncture du marché du travail. Les employeurs dans les secteurs de la fabrication et de la haute technologie n'ont pas augmenté leurs effectifs pendant 13 mois consécutifs, mais cette situation semble sur le point de changer, car l'indice augmente après s'être stabilisé.

Les chercheurs d'emploi demeurent optimistes; le taux de chômage plafonne

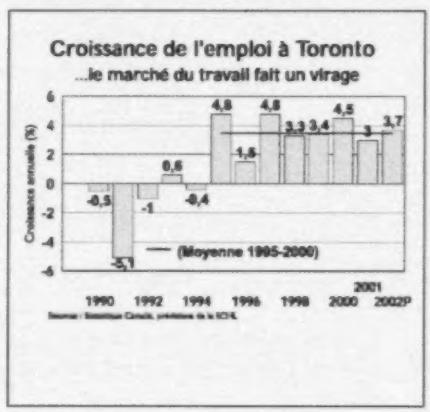
Les titres annonçant une croissance de l'emploi plus forte que prévu au premier trimestre de 2002 donnent à penser que les chercheurs d'emploi éventuels ont tout lieu d'être optimistes. Le taux de participation au marché du travail de Toronto continue à grimper, car la rumeur d'une reprise de l'embauche favorise une hausse de la population active. Toutefois, à mesure que la croissance de l'emploi continuera à dépasser la hausse de la population active, on prévoit que l'augmentation du taux de chômage se ralentira. Après avoir enregistré une forte hausse en 2001, le taux de chômage au niveau local devrait progresser légèrement et passer de 6,2 % à 6,5 % en 2002.

Le nombre d'emplois à temps plein grimpe; reprise du secteur de la fabrication de Toronto

La demande de logements réagit davantage à l'évolution de l'emploi à temps plein qu'au niveau de postes à temps partiel. À Toronto, la croissance de l'emploi à temps plein a piétiné pendant la majeure partie de 2001. À la lumière de l'incertitude économique croissante, les employeurs



locaux préféraient engager des employés à temps partiel. Toutefois, les données préliminaires jusqu'à ce jour donnent à penser que l'incertitude s'estompe rapidement. Le nombre d'emplois à temps plein, particulièrement dans le groupe le plus susceptible d'acheter un logement (25-44), augmente assez rapidement, ce qui devrait avoir des retombées favorables sur la demande de logements. Pour essayer d'accroître leurs stocks, les fabricants ont réussi à effacer la plupart des pertes d'emploi observées en 2001. Il s'agit d'un facteur important, car beaucoup de ces emplois sont bien rémunérés : de bonnes nouvelles pour la demande de logements. La SCHL prévoit que la croissance de l'emploi demeurera vigoureuse à Toronto pour le reste de 2002. Le nombre net d'emplois devrait augmenter de 95 000 dans la région de Toronto. Quant à la croissance de l'emploi, elle passera de 3 % en 2001 à



3,7 % en 2002.

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les économies canadienne et américaine évitent la récession; les taux ont atteint leur niveau le plus bas

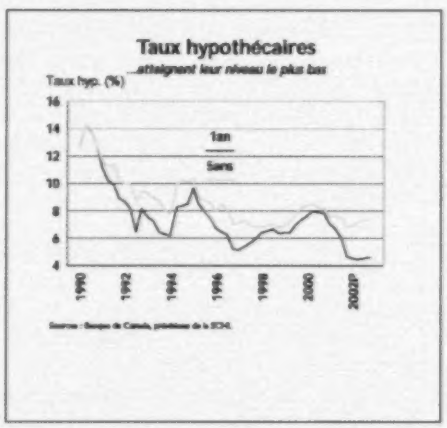
Les rapports économiques indiquant un net raffermissement de la croissance du PIB réel au quatrième trimestre ont réduit au silence bon nombre de prophètes de malheur, tôt en 2002. En effet, pendant les trois derniers mois de 2001, le PIB réel s'est accru de 1,5 à 2 % tant au Canada qu'aux É.-U., ce qui a relancé les discours sur la vigueur de l'économie, plutôt que sur la gravité du repli économique. L'intensité de la reprise a des répercussions sur les taux d'intérêt et les taux hypothécaires actuels et futurs. À mesure que s'accentuera la reprise au cours de 2002, on prévoit que les deux banques centrales annuleront partiellement les baisses de taux accordées pendant les 12 derniers mois. Jusqu'à présent, la croissance plus accentuée de l'emploi et des prix à la consommation au pays, donne à penser que le Canada amorcera le prochain cycle de resserrement.

Côté demande, la reconstitution des stocks et les dépenses publiques soutiendront l'activité économique (PIB) pendant presque toute l'année. Bien que les dépenses à la consommation puissent se ralentir par rapport au rythme marqué observé pendant les derniers trimestres, résultat surtout des encouragements à la vente offerts dans le secteur automobile, elles devraient se maintenir à un niveau élevé, grâce au comportement des consommateurs. Le rythme des exportations s'accélérera parallèlement au raffermissement de la production et de la demande à l'étranger, surtout aux É.-U. Toutefois, les dépenses des entreprises au titre de matériel et d'outillage mettront du temps à s'accroître, en raison de la capacité excédentaire dans certains secteurs et du recul des bénéfices.

La Réserve fédérale américaine et la Banque du Canada délaissent leur politique de détente et s'orientent vers une position neutre; le resserrement des taux ne devrait pas tarder

À mesure que le marché du travail s'améliorera en 2002, la politique monétaire visera ensuite à juguler l'inflation. Au Canada, le taux d'inflation devrait toutefois demeurer bas pendant la première moitié de 2002, avant de se situer légèrement au-dessus du taux ciblé de 2 % vers la fin de l'année. Selon le scénario de base, les attentes inflationnistes demeureront stables, et celles à long terme se raffermiront. Ce scénario pourrait évoluer par suite de circonstances imprévues sur le marché des produits de base et d'une reprise plus forte que prévu de la demande intérieure. Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire. Par conséquent, comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme demeureront stables pendant la majeure partie de 2002, il en sera de même pour les taux hypothécaires à court terme. Toutefois, à mesure que l'économie se renforcera et que les marchés des capitaux prévoiront un resserrement de la politique monétaire, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires à long terme remonteront.

Les perspectives d'évolution des taux hypothécaires à court terme n'en demeurent pas moins encourageantes en 2002 : les taux de un an devraient osciller entre 4,00 et 5,00 %. En ce qui concerne les taux des prêts de trois et de cinq ans, ils se maintiendront respectivement dans les fourchettes de 6,00-7,00 %, et de 7,00-8,00 %.



L'achat d'une maison étape par étape : guide à l'intention des consommateurs

Pour la plupart des Canadiens, l'achat d'une maison représente une importante décision, parce qu'il s'agit habituellement de la plus grande dépense de leur vie. En tant que courtiers immobiliers, vous êtes conscients de ce fait. C'est la raison pour laquelle vous guidez les clients du début jusqu'à la fin de ce processus.

Guide pratique de la SCHL : *L'achat d'une maison étape par étape*, est une publication que les courtiers utilisent actuellement parce qu'elle appuie leur travail. Cette publication gratuite regorge de renseignements utiles, d'astuces, d'illustrations, de graphiques et de feuilles de travail.

Ce guide peut être utile, depuis le moment où vos clients prendront la décision d'acheter un logement et jusqu'à ce que les déménageurs apportent la première boîte. Vous et vos clients pouvez obtenir ce produit simplement en accédant au site Web de la SCHL : **http://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/online.html**

Migration

L'immigration est demeurée forte en 2001; ralentissement prévu en 2002

La demande de logements à long terme dépend de l'évolution de la population. Par le passé, la croissance démographique de Toronto a été principalement attribuable à la migration, et cette situation devrait persister. L'immigration nette vers Toronto oriente les tendances migratoires et alimente la demande actuelle et future de logements. Au Canada, l'immigration a nettement augmenté depuis 1998. Les chiffres observés en 2001 indiquent que le nombre d'immigrants a largement dépassé l'objectif prévu de 225 000. Par ailleurs, les données préliminaires de 2001 montrent que l'immigration nette à Toronto a grimpé de 10 % par rapport aux niveaux enregistrés en 2000. En fait, Toronto a accueilli plus de 35 % de l'ensemble des immigrants l'an dernier, témoignant des liens étrangers et de la diversité de sa population sur le plan ethnique et culturel. L'accroissement des mesures de sécurité et le resserrement des exigences d'admissibilité donnent à penser que ce rythme se ralentira cependant légèrement en 2002.

Hausse du prix des logements existants à Toronto - soutenable ...cette fois

La migration intraprovinciale nette vers/de Toronto, en fonction d'autres centres ontariens, influe également sur la demande de logements. À la fin des années 80, il y avait une importante différence entre le prix d'une maison moyenne à Toronto et celui observé dans les autres centres de la province, un écart qui a culminé à 145 000 $. Par conséquent, très peu de personnes pouvaient répondre à leurs besoins de logement dans le marché cher de Toronto, et nombre de gens ont émigré dans d'autres centres, notamment à Oshawa, Barrie et Hamilton. Le marché du neuf offrait par ailleurs peu d'options, et l'exode de personnes de la capitale provinciale a provoqué une correction du prix des logements au début des années 90.

Les majorations de prix de 10 % et plus font maintenant partie du passé. En effet, la hausse du prix des logements à Toronto, récemment, correspondait au taux observé dans le secteur de l'immobilier à l'échelon de la province. Bien que les prix dans la capitale provinciale augmentent à un rythme soutenable et que la philosophie prédominante soit « d'acheter pour posséder », le flux d'émigrants commencera néanmoins à se détériorer légèrement au cours de 2002.

L'ensemble des flux migratoires entre le reste du monde, les provinces et les autres centres urbains de l'Ontario fournit un aperçu global de la migration nette à Toronto. La migration nette dans la capitale provinciale devrait demeurer forte, se situant à 65 000 personnes en 2000 et à 75 000 en 2001, comparativement à 58 000 en 1999. Toutefois, ce chiffre sera de 70 000 en 2002, conséquence de l'affaiblissement de l'immigration et du flux migratoire intraprovincial, ainsi que du repli de la migration provenant du reste du pays.

Enquête sur les logements locatifs de Toronto - 2001

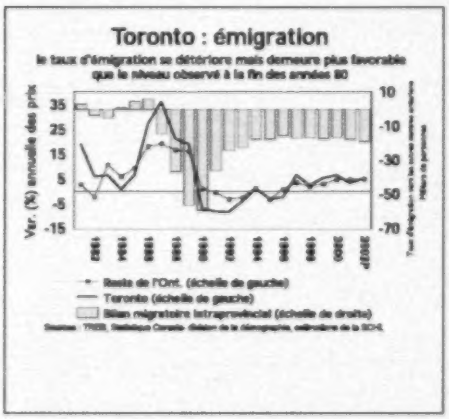
Obtenez un aperçu des loyers moyens, des taux d'inoccupation et de la taille de l'univers, selon le nombre de chambres et la zone d'enquête dans l'ensemble de la région de Toronto.

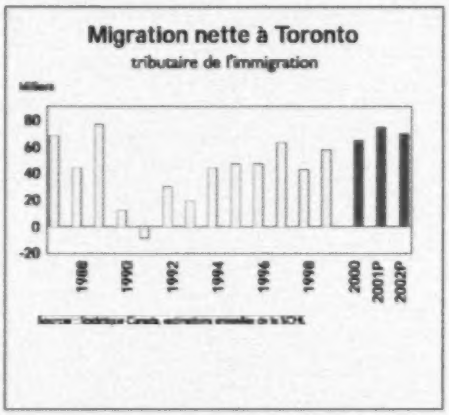
Pour commander un exemplaire du rapport ou obtenir plus d'information, veuillez communiquer avec Norma Trivino : 1-800-493-0059

Rapport d'inventaire des terrains résidentiels de la RGT - 2001

Obtenez un aperçu du nombre de demandes de lotissement et de l'offre de terrains dans les municipalités de la RGT

Pour commander votre exemplaire ou en savoir plus, appelez au **1-800-493-0059**





RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR de Toronto - printemps 2002

MARCHÉ DE L'EXISTANT	1997	1998	1999	2000	2001	2002P	Var. (%)
Ventes S.I.A.(1)	58,014	55,344	58,957	58,349	67,612	74,000	9.4
Prix S.I.A.	211,306 $	216,814 $	228,307 $	243,249 $	251,508 $	265,000 $	5.4
Rapport ventes-nouvelles inscr.	67 %	65 %	70 %	65 %	66 %	65 %	
MARCHÉ DU NEUF							
Ventes - log. en propr. absolue	17,543	17,954	26,157	28,248	28,688	32,000	11.5
Ventes - log. en copropriété	9,253	10,066	10,840	12,814	13,022	16,000	22.9
Total	26,796	28,020	36,997	41,062	41,710	48,000	15.1
MISES EN CHANTIER							
Total	25,574	25,910	34,904	38,982	40,846	47,000	15.1
Maisons individuelles	14,203	12,696	15,535	17,119	16,793	19,000	13.1
Log. jumelés / en rangée	8,179	8,576	10,646	11,607	10,555	11,500	9.0
Appartements	2,940	4,463	8,270	9,981	13,498	15,300	13.4
Mises en chantier de log. locatifs d'initiative privée	252	175	453	275	956	1,200	25.5
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation	0.8%	0.8%	0.9%	0.6%	0.9%	1.1%	-
Loyer moyen (2 chambres)	821 $	881 $	916 $	979 $	1,027 $	1,099 $	-
							-
APERÇU ÉCONOMIQUE							-
Taux hyp. - durée de 3 ans	6.56%	6.77%	7.38%	8.17%	6.88%	6.90%	-
Taux hyp. - durée de 5 ans	7.07%	6.93%	7.56%	8.35%	7.40%	7.50%	-
Croissance de l'emploi (%)	4.8%	3.3%	3.4%	4.5%	3.0%	3.7%	-
Taux de chômage	8.0%	7.0%	6.1%	5.5%	6.2%	6.5%	-
Migration nette (2)	64,000	43,000	58,000	65,000	75,000	70,000	-

Publié deux fois l'an, soit au printemps et à l'automne, le rapport *Perspectives du marché du logement* pour la RMR de Toronto présente les prévisions de la SCHL sur les marchés locaux du neuf et de l'existant. Pour un abonnement annuel au prix de seulement 40 $ (TPS en sus) (25 $ pour un seul exemplaire), ou obtenir de plus amples renseignements, faites le 1-800-493-0059.

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la